

## БУДЕМ ДВИГАТЬСЯ ДАЛЬШЕ



**Вернер МЕРКЕЛЬ,**  
председатель правления МАМН

Главной целью создания Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН) в Беларуси была определена помощь в реформировании отношений в жилищной сфере. Эта помощь распространяется на участие в законотворческой деятельности путем разработки и предложения новых законов, способствующих развитию конкурентной среды в обслуживании жилья. Другая наша задача — всесторонняя методическая и практическая помощь организациям, возникающим в процессе реформирования, обучение их руководства. Кроме того, МАМН готов активно пропагандировать идеи новых методов обслуживания среди населения.

Эти направления деятельности предполагают как глубокое изучение зарубежного опыта, так и предложение собственных наработок. В плане изучения современных тенденций наибольший интерес среди стран Запада вызывает Германия, где накоплен многолетний опыт реформирования жилищного фонда.

К сожалению, в Беларуси этот процесс находится в начальной стадии, частные управляющие и обслуживающие компании еще не заняли на рынке заметного положения. Тем не менее, их существование, поддержка властей вселяют уверенность, что сфера ЖКХ будет развиваться и совершенствоваться.

Своим большим достижением мы считаем то, что в новой редакции Жилищного кодекса Республики Беларусь, который вступил в силу в марте этого года, учтены некоторые наши предложения, замечания и дополнения. Более того, жизнь не стоит на месте, и то, что вчера удовлетворяло общество, завтра может устареть. Поэтому работа над Жилищным кодексом продолжается. Существует уверенность, что мы сможем достигнуть прогресса, поскольку образована рабочая группа Постоянной комиссии Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь с участием Министерства жилищно-коммунального хозяйства и Международной ассоциации менеджмента недвижимости.

Задача рабочей группы — подготовка предложений по формированию законодательного регулирования совместной собственности и домовладений, а также отношений в сфере арендного жилья в Республике Беларусь. Главный акцент деятельности рабочей группы будет сделан на совершенствовании Жилищного кодекса и создании необходимых структур для молодого рынка арендного жилья. В конечном счете,

все зависит от рамочных условий, которые должны быть созданы.

При этом мы учитываем, что новые правила нуждаются в тщательной проработке, чтобы при переходе на другие схемы взаимодействия владельцев недвижимости и частных обслуживающих компаний были четко прописаны действия всех участников процесса, методы государственного и общественного контроля за деятельностью всех организаций, ответственность сторон и т. д. Должны быть предусмотрены меры по обучению председателей товариществ собственников, бухгалтеров, специалистов по техническому обслуживанию домовладений на конференциях, семинарах, целевых курсах (в том числе за рубежом); консультации по вопросам деятельности, применения законодательства, издание соответствующей литературы и др.; определены условия оказания государством адресной социальной помощи отдельным категориям граждан и семей по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Серьезной проблемой, препятствующей реформированию, является психологическая неготовность большей части населения к реформам. Став в результате приватизации собственниками жилья, многие не осознали своей ответственности не только за состояние собственной квартиры, но и мест общего пользования и дома в целом. Люди должны понимать, что за обслуживание дома, получение всего комплекса услуг нужно платить столько, во сколько это обходится. Только при этом условии они начнут беречь тепло, экономить воду, электричество и газ, бережно относиться к общему имуществу. Поэтому просветительская, воспитательная работа с населением остается одной из приоритетных задач ассоциации и всех ее членов. Публикация данного выпуска свидетельствует, что МАМН готов к этой работе.

**Айтпала АЗИМОВА,**  
директор ООО ПУК «Береза  
коммунал сервис», Узбекистан



# НАШ ДЕВИЗ:

## ИДТИ ВПЕРЕД, СТАТЬ ПОЛЕЗНЫМИ ДЛЯ ТОВАРИЩЕСТВ!

Профессиональная управляющая организация «Береза коммунал сервис» создана в Чиланзарском районе Ташкента в 2006 году. С уверенностью можно сказать, что она стала одним из навигаторов для новых однодомных товариществ, появившихся в результате разукрупнения больших товариществ частных собственников жилья (ТЧСЖ).

### Что и как мы делаем

Мы поделились своим опытом в сфере управления и обслуживания жилищного фонда, который позволил уверенно двигаться вперед. Перемены в ЖКХ в нашей стране за три-четыре года просто стремительны. Для многих это путь от сомнений до обретения нового опыта, укрепления своих позиций.

Новый Закон «О товариществах частных собственников жилья», который был принят в 2006 году, предусмотрел проведение собраний собственников квартир каждого дома, утверждение планов работ, смет доходов и расходов и отчетов по каждому дому. Закон установил также отчетность правления перед членами товарищества каждого дома, входящего в ТЧСЖ. Но гарантий, что удастся вовлечь собственников квартир в процесс улучшения содержания общего имущества в многоквартирном доме, Закон не давал.

Мы, оценив все «за» и «против», решили рискнуть и попробовать себя в качестве профессиональной управляющей компании, чтобы предоставлять услугу ТЧСЖ в соответствии с рыночными механизмами. Другими словами, создать коммерческую организацию, которая будет

действовать по принципу «клиент платит — управляющая организация выполняет».

Первым делом надо было подготовить потенциальных заказчиков. Со стороны «Березы» на первых порах услуги новым товариществам оказывались со скидкой. Это делалось не для того, чтобы завоевать доверие заказчиков, — наша организация уже имела деловую репутацию, — мы постепенно приучали клиентов к работе в новых экономических условиях.

Многоквартирный дом — это сложный инженерный объект, к которому необходим особый подход и постоянная работа по правильной эксплуатации, именно поэтому нас волновали квалификация и профессионализм сотрудников. Мы обратились в Министерство энергетики с просьбой аттестовать электриков ООО «Береза коммунал сервис» выполняющих работы по электрообеспечению. Для аттестации слесаря-сантехника, электросварщика, газосварщика обратились в Республиканский учебный центр «Узкоммунукувташкилотчи» при Агентстве «Узкоммунхизмат». Благодаря хорошему партнерству между частным и государственным секторами, сегодня можно с уверенностью сказать, что мы являемся профессио-

налами на рынке жилищных услуг: наши специалисты имеют соответствующие лицензии и знают те стандарты, которые необходимы по уходу за недвижимостью.

После тщательного подбора кадров определились с перечнем по оказанию услуг:

- техническое обслуживание лифтов, инженерных коммуникаций, электроснабжения;
- благоустройство и уборка придомовой территории;
- круглосуточная аварийно-диспетчерская служба;
- услуги по ведению бухгалтерского учета и отчетности.

Один из самых важных вопросов — стоимость оказываемых услуг. Как бы не продешевить и не испугать ценами будущих заказчиков?

Цены на услуги компании определяются по методу: прямые издержки плюс прибыль.

Расчет производится на 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир.

Оказание услуг ТЧСЖ осуществляется на договорной основе:

- а) описание выполняемых работ;
- б) стоимость заказанных услуг.

В конце месяца составляется акт выполненных работ, счет-фактура, и все это подписывается председателем правления ТЧСЖ и директором управляющей компании.

Если мы не выполнили работу или сделали ее некачественно по причинам, зависящим от компании, то заказчики нам ее не оплачивают и выставляют акт претензии.

Наиболее востребованные услуги управления — бухгалтерские, подготовка планов работ, дефектных актов, разработка смет доходов и расходов, расчет обязательных взносов и т. д. Услуги юриста товарищества заказывают, когда у них возникают проблемы с задолженностью собственников жилых или нежилых помещений. Клиенты выбирают услуги сантехника, дворника, электрика, аварийно-диспетчерской службы, а также обслуживание лифтов.

При заключении договоров в обязательном порядке специалисты принимают по акту техническую и финансовую документацию товариществ, открывают лицевые счета по каждому дому — это самостоятельная учетная единица, снимают показания счетчиков. После диагностики технического состояния общего имущества сразу проводятся профилактические ремонты. Цена устанавливается как отдельно на каждую услугу, так и на весь объем работ.

### Заказчик выбирает, специалисты предлагают

Товарищество выступает заказчиком услуг управления. Что это дает товариществу?

Оно сохраняет за собой решение всех вопросов внутренних взаимоотношений, выражает интересы собственников помещений и принятие общих решений по управлению и размерам общих доходов. ТЧСЖ самостоятельно на общем собрании собственников помещений на конкурсной основе может выбрать управляющую компанию из несколь-

**ВСЕ ПОСТУПАЮЩИЕ СРЕДСТВА ОТ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ НАХОДЯТСЯ НА РАСЧЕТНОМ СЧЕТЕ ТОВАРИЩЕСТВА, И ПРАВО РАСПОРЯЖАТЬСЯ ИМИ ИМЕЕТ ТОЛЬКО ТЧСЖ**

ких, где их устраивает качество работ и цена на услуги. Собственники помещений имеют возможность контролировать не только объем и качество работ, но и целевое и эффективное использование своих средств.

Согласно нашему законодательству, управляющая компания не может организовывать и проводить общее собрание собственников помещений; заключать и подписывать

договоры; распоряжаться средствами товарищества (подписание финансовых документов); принимать решения о приобретении и продаже, передаче, обмене, сдаче в аренду оборудования, инвентаря и других материальных ценностей товарищества, а также о списании их с баланса.

Для обеспечения прозрачности деятельности управляющей организации и завоевания доверия мы постоянно стараемся качественно и в срок исполнять свои обязательства. Благодаря такой работе наши клиенты демонстрируют вы-

сокую платежную дисциплину. Они получают дома в хорошем техническом состоянии, эффективное использование средств собственников, прозрачность финансовой деятельности.

Как руководитель управляющей организации, думаю, что товарищества, выступая в новой для себя роли заказчиков услуг, смогут с помощью профессионалов не только улучшить состояние общего имущества своих домов, но и по-другому взглянуть на ТЧСЖ, осознать себя собственниками. Они обретают новый опыт в соответствии с рыночными механизмами, учатся считать деньги, экономить, принимать решения, становятся более активными и сплоченными.

Жизнь меняется: то, что еще вчера казалось нам недостижимым и пределом мечтаний, сегодня — реальные вещи. В 2006 году, зарегистрировав одну из первых управляющих организаций в Ташкенте, мы рисковали — а вдруг не получится? Сегодня уверенно смотрим в будущее, строим новые планы. Прорабатываем идею разделения услуг и специализации на одной из них. Речь идет об обслуживании лифтов. А почему бы и нет?..



**«...Перемены в ЖКХ в нашей стране столь стремительны, что два или четыре года в жизни товариществ и идущей рядом профессиональной организации — огромный срок. Для них это путь от сомнений до обретения нового опыта, укрепления своих позиций...»**



**Геннадий КАЛЕНОВ,**  
исполнительный директор МАМН

## В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СЕКТОРА

Говорят, сколько людей — столько мнений. Это утверждение особенно актуально, когда речь идет о сложном социально-экономическом явлении, к примеру, о внедрении новых форм управления недвижимостью. Мнения множества людей, звучащие разрозненным хором, не способны аккумулировать взгляды различных социальных групп.

Разумеется, если с одной стороны выступают представители различных ТС и ЖСПК и единичных жилищных компаний, отдельные наниматели жилья и собственники квартир, никакого диалога с законодательной и исполнительной властью не получится. Должна организовать и получить признание и уважение с одной и другой стороны заинтересованная группа, которая будет воспринята в качестве адекватного партнера-собеседника для содержательного обмена мнениями.

Если эти предпосылки выполнены, то обе стороны могут вступить в диалог, который берет свой курс на достижение результатов, предотвращающих возникновение односторонних указаний, распоряжений и законов, которые требуют доработки.

Под заинтересованной группой мы понимаем любые ассоциации и объединения, затрагивающие сферу управления недвижимостью. В Беларуси таких некоммерческих организаций пока не более 10-ти, они объединяют от 3-х до 12-ти юридических лиц и от 10-ти до 50-ти — физических, т. е. малочисленны и не всегда сотрудничают друг с другом. Диалог с государственными органами Беларуси начал при-

обретать устойчивый и целенаправленный характер после использования Международной ассоциацией менеджмента недвижимости опыта такого диалога Центрального союза ассоциаций управляющих и сервисных компаний Германии (DDIV), являющегося с 2011 года членом МАМН.

**ДЛЯ СОЗДАНИЯ УСЛОВИЙ НЕЗАВИСИМОГО СВОБОДНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НЕОБХОДИМО ОБРАЗОВАНИЕ СОЮЗОВ И АССОЦИАЦИЙ — УПРАВЛЯЮЩИХ, СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Сторона, представляющая исполнительную и законодательную власть, посредством диалога получает возможность услышать мнение заинтересованных групп во время разработки законопроектов, а также в администрациях, и совместно прийти к консенсусу, чтобы достичь оптимальной, реально выполнимой формы желаемого.

Такое сотрудничество используется в странах ЕС постоянно, и с точки зрения результата оно очень успешно. Поэтому в Беларуси для создания условий независимого свободного профессионального управления недвижимостью необходимо образование союзов и ассоциаций — управляющих, собственников жилья, нанимателей жи-

лых помещений. Это нужно, чтобы сделать управление общественной собственностью для всех участников понятным и эффективным, а рынок коммерческого жилья — прозрачным и прогнозируемым. Выгоду от этого получит любая форма управления недвижимостью.

Достижение такой приносимой

всему обществу пользы составляет сферу интересов государства. Именно взаимодействие органов исполнительной власти с союзами и ассоциациями способствует в конечном итоге пониманию в процессе исполнения законов в повседневной практике профессиональными управляющими, наймодателями и предпринимателями, действующими по принципу устойчивого развития.

Кроме того, союзы и ассоциации являются той самой «горизонталью», без которой невозможно существование демократических институтов. Подтверждением этому служат примеры деятельности соответствующих объединений, в частности, в Германии.



## Союз квартиросъемщиков в Германии

Немецкий союз квартиросъемщиков был создан сто лет назад и очень быстро завоевал авторитет и популярность. В Германии права людей, снимающих жилье, защищены так, как нигде в мире. И главная заслуга в этом принадлежит этой неправительственной общественной организации — Союзу квартиросъемщиков.

Организация играет важную роль: без одобрения Союза в Германии не принимается ни один закон, регламентирующий сдачу жилья и служебных помещений, их оплату, ремонт, отношения хозяев и съемщиков и т. д.

В ФРГ традиционно лишь относительно небольшое число жителей владеет собственной недвижимостью — примерно 20 % населения. Остальные снимают квартиры и дома у частных лиц, так как государственного жилья в Германии вообще нет. Есть, правда, муниципальные — очень дешевые — квартиры, которые предназначены для малоимущих семей. Чтобы поселиться в таком доме, необходимо получить направление от ведомства социального обеспечения.

Вступить в Союз может любой. Годовой взнос — всего 40–80 евро (в разных федеральных землях — по-разному). Это небольшие деньги, если учесть, что делами занимаются профессиональные адвокаты, специализирующиеся в этой правовой области. Обычно бывает достаточно грозного письма хозяину квартиры на бланке Союза квартиросъемщиков, подписанного адвокатом Союза, чтобы возникший конфликт разрешился в пользу жителя. Вам повысили квартплату? Адвокат Союза проверяет, соответствует ли она среднестатистической квартплате в вашем городе и районе. Такие данные приводятся в официальных справочниках, которые выпускаются муниципалитетами примерно раз в два года. Кстати, в них учитывается не только расположение квартиры, но и качество жилья, его комфортность. Хозяин, сдающий жи-



**По последним данным, немцы снимают сейчас, в общей сложности, более 20 млн домов и квартир. Ясно, что здесь не может не возникать проблем. Некоторые недовольны повышением квартплаты или считают, что ее надо понизить, так как периодически ломается лифт, кому-то надоело уговаривать хозяев поменять раковину и т. д. Если эти люди являются членами Союза квартиросъемщиков, то они обязательно получают быструю и квалифицированную помощь.**

лье, не имеет права требовать за него больше, чем предусматривает местный справочник.

Желание повысить плату — самая частая причина конфликтов между хозяевами жилья и съемщиками. На втором месте — те или иные недостатки квартиры, которые не устраняются, и поэтому жители принимают решение платить меньше. Это их законное право. Есть даже нечто вроде штрафного каталога, выработанного в течение нескольких лет: за неисправный лифт, плесень в ванной или ретранслятор на крыше платим на столько-то меньше, а если зимой выйдет из строя (разумеется, не по вине съемщика) отопление, то можно вообще не платить за квартиру.

А если хозяевам надоест строптивый житель, и они решат попросту выгнать его из квартиры? «Попробуем» — не удастся. Это нельзя сделать без уважительных причин. А таких по закону только две. Первая причина, когда жители грубо нарушают договор (в течение нескольких месяцев, не-

смотря на предупреждения, не платят за квартиру, развели грязь, нарушают спокойствие в доме, включая громкую музыку по ночам, скандалят с соседями и т. п.). Вторая — если хозяин или его ближайшие родственники (родители, дети) сами собираются въехать в эту квартиру. Обычному человеку, конечно, трудно узнать, действительно ли хозяева или их дети собираются сами въезжать в квартиру, но для Союза квартиросъемщиков это не составляет труда. Но даже если хозяева не врут, им придется подождать с новосельем. Выселить жителя, что называется, с завтрашнего дня они не могут. По закону, если люди снимали квартиру до пяти лет, то их ни при каких обстоятельствах нельзя выселить раньше, чем через три месяца. А если больше пяти лет, то обязательная отсрочка составляет полгода. Если собственником дома является юридическое лицо, то выселить квартирантов невозможно — право аренды бессрочно. И спокойствие арендаторов квартир обеспечивает Союз квартиросъемщиков.

➤ Любопытно, что законным поводом для снижения платы могут быть и некоторые недостатки, в которых вины хозяев нет и которые они даже не в силах устранить: например, начавшееся поблизости шумное строительство или открывшийся на первом этаже ресторан, из кухни которого неприятно пахнет.

# СЛОВАКИЯ

Когда Словакия стала независимым государством в 1993 году, реституция и приватизация привели к ситуации, при которой более 90 % населения являются собственниками жилья.



В сельских районах страны это явление имеет свои корни в социалистической системе, когда государство щедро поддерживало строительство частных односемейных домов, предоставляя людям прямую финансовую и другую поддержку.

Помощь гражданам в приобретении жилья продолжилась и в последующие годы. В соответствии с жилищной реформой 1990-х, наниматели, проживающие в государственных или муниципальных квартирах, получили возможность приобрести их в собственность по благоприятным ценам, определенным законом. Цены редко составляли более 5–10 % от рыночной стоимости.

Арендное жилье в Словакии было отменено де-факто. Законодательство адаптировалось к новой ситуации, и защита квартиросъемщиков постепенно ослабла. Объясняли, что больше помощь нанимателям не нужна, поскольку Словацкая Республика предоставляет своим гражданам шанс стать владельцами собственных жилищ. Больше всех пострадали в этой ситуации словацкие квартиросъемщики. Те, кто проживал в домах, возвращенных старым хозяевам в результате реституции, были исключены из жилищной реформы и в то же время оказались без защиты своих жилищных прав.

Частная собственность создала рынок недвижимости. Однако он оказался не по карману населению. Средняя цена за 1 м<sup>2</sup> в Братиславе выросла между 2002 и 2008 годами на 250 %, и, конечно, это не соответствовало росту зарплат.

Ипотечные кредиты стали популярными, в частности, среди молодых людей. Спрос на собственные квартиры сопровождался строительным бумом, особенно в Братиславе. Это привело к росту цен на недвижимость. Разрыв между реальной покупательной способностью населения и ценами на недвижимость стал шокирующим после экономического кризиса в 2009 году. Многие семьи с завышенными ожиданиями во время экономического бума брали большие кредиты, а теперь столкнулись с проблемой по оплате ипотеки.

Сегодня многие квартиры остаются непроданными. Тем не менее, платежная дисциплина словацких граждан относительно высока по сравнению с другими европейскими странами. Одним из объяснений этой ситуации является традиция, когда родители помогают своим детям финансово, даже после того как, став взрослыми, они уходят из дома.

Хотя молодые семьи пострадали от высокой стоимости собственных новых домов, аренда жилья по-

прежнему маргинальное явление в словацкой жилищной системе. Юридическая защита квартиросъемщиков является недостаточной, и примеры словацких нанимателей препятствуют укреплению идеи съемного жилья как решению жилищной проблемы в долгосрочной перспективе. С другой стороны, сохраняется разрыв между ценами на квартиры и реальными доходами. В частности, молодые люди имеют только два варианта — либо у них есть богатые родители, которые помогают купить жилье, или им придется строить жилье на собственные деньги.

Правительство пытается решить проблему доступности жилья уже много лет. Оно заявило о своей готовности поддержать арендное жилье с привлечением частных инвесторов. Но те согласны вкладывать средства только в прибыльные проекты. Однако это означало бы высокую квартплату, что снова сделает такое жилье непривлекательным и вряд ли доступным. И как преодолеть разрыв между высокими ценами на жилье и низкой заработной платой, не было сказано ни в одном официальном документе. Случай Словакии ясно показывает, что нестандартные реформы могут вызывать особые ситуации со многими новыми проблемами.

**Олег КРАВЧУК,**  
председатель правления Ассоциации товариществ  
собственников «Витебская альтернатива»



# РАЗВИТИЕ САМОУПРАВЛЕНИЯ В СОВМЕСТНЫХ ДОМОВЛАДЕНИЯХ

Общественный совет при органах местной власти — это добровольное образование, имеющее внутреннюю формализованную структуру, с участием представителей общественности, за которыми государственные органы закрепляют определенные полномочия. Совет создан в целях получения местными органами власти от общественности обратной связи, выработки единых подходов, предоставления информации и получения консультаций по широкому кругу вопросов.

Совет, независимо от того, инициировано ли его создание государственным органом или общественностью, должен быть формально создан на основании публично-властного предписания (нормативного акта). Решение о его основании, инициированное государственными органами, обязательно должно быть поддержано представителями общественного сектора.

Как правило, инициативная группа разрабатывает Положение об общественном совете, который впоследствии утверждается приказом соответствующего органа (управление, комитет и др.), при котором он создается, или решением местного исполнительного органа власти. Также приказом органа власти утверждается состав совета, его председатель и секретарь.

Статьей 39 проекта Закона «О некоммерческих организациях» было конкретизировано понятие обще-

ственного совета, однако он до настоящего времени так и остался проектом. В данном документе, в частности, было предусмотрено, что количество членов общественного совета от некоммерческих организаций не может быть меньше двух третей от общего количества членов общественного совета, порядок создания и деятельности общественного совета при государственном органе определяется соответствующим государственным органом, при котором данный совет создается, а решения, принимаемые общественным советом, имеют консультативный характер.

Существует целый ряд специальных нормативных актов, предусматривающих возможность создания конкретных общественных советов или советов по определенной тематике.

Возможность их создания при отдельных министерствах и ведомствах

может быть закреплена также в положениях о таких министерствах и ведомствах. К сожалению, в положении «О Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь» создание общественных советов не предусмотрено.

Основываясь на результатах анализа правовых основ и проблематики деятельности общественных советов, можно утверждать, что, несмотря на присутствие различных нормативных документов, предусматривающих возможность создания таких структур, в Республике Беларусь общественные советы работают без наличия единого конкретного законодательного акта, определяющего рамочные условия их появления и существования, а также содержащего механизм, на основе которого возможна организация участия общественности в разработке и реализации государственных планов, программ, зако-

➤ Процедура формирования состава общественного совета различна. Кандидатуры могут выдвигаться какой-либо группой лиц или предлагаться органом власти. Примером формирования состава в уведомительном порядке является Общественный совет по содействию развитию системы управления совместным домовладением, образуемый при управлении жилищно-коммунального хозяйства Витебского облисполкома. Положение закрепляет, что в состав могут входить любые физические лица и представители юридических лиц, заинтересованные в устойчивом развитии системы управления недвижимым имуществом совместного домовладения. Принятие в члены совета осуществляется на основании поданного заинтересованным лицом заявления.



«ВИТЕБСКАЯ АЛЬТЕРНАТИВА» ПОСТАВИЛО СВОЕЙ ЗАДАЧЕЙ РАЗРАБОТАТЬ БРОШЮРУ С ИНФОРМАЦИЕЙ ОБ ОБЩЕСТВЕННЫХ СОВЕТАХ И ПРЕЗЕНТОВАТЬ ЕЕ НА III МЕЖДУНАРОДНОЙ КОНФЕРЕНЦИИ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ОКТЯБРЕ 2013 ГОДА В МИНСКЕ

нодательных инициатив в качестве постоянного процесса.

Такой вывод как ничто другое подтверждает актуальность написания и издания соответствующей брошюры, в которой содержалась бы информация об общественных советах, действующих на террито-

рии Республики Беларусь. В ней должен быть представлен положительный опыт, обретенный советами в ходе их деятельности, показана его структура и принципы взаимодействия с органами государственной власти и различными организациями. В итоговой части

целесообразно поместить образец положения об общественном совете, который станет практической основой для органов местной власти и инициативных групп в том случае, если появится желание создания общественного совета на какой-нибудь территории.

## ПО ЭСТОНИИ ОТОПЛЕНИЕ НА КВАДРАТНЫЙ МЕТР ОТЛИЧАЕТСЯ В ШЕСТЬ РАЗ

Кристель КОССАР

В начале текущего года Союзом квартирных товариществ Эстонии (СКТЭ) по инициативе руководителя Таллиннского и Харьковского бюро СКТЭ Раймо ЙЫГЕВА проведен республиканский опрос о расходах на отопление.

В нем приняли участие более 250 квартирных товариществ. За последний год значительно снизилась разница по расходам на отопление.

Лучшие результаты достигнуты в полностью реновированных многоквартирных домах, иногда они даже превышают показания домов, построенных в последние десять лет. Хорошую оценку заслужили

и дома в комплексно реновированных товариществах, где установили солнечные панели.

Средний возраст домов, принявших участие в опросе, — 38 лет, а расход тепловой энергии на 1 м<sup>2</sup> — 18,69 кВтч, средняя цена 1 кВтч — 1,39 евро. Самые маленькие расходы — 5,92 кВтч (0,62 евро/м<sup>2</sup>), что в среднем в шесть раз меньше, чем в домах с наибольшими расходами. Наибольшие показатели расхода — 38 кВтч (3,49 евро/м<sup>2</sup>). Средняя стоимость тепловой энергии за 1 МВтч — 73,33 евро, а цена подогрева 1 м<sup>3</sup> воды — 4,28 евро. Средняя комнатная температура домов, участвовавших в опросе, оставалась в пределах 21 °С.

В прежние годы показатели отличались более чем в 11 раз. Это обусловлено ростом объема реновационных работ, при помощи которых достигается энергосбережение. При частичной реновации, экономия намного меньше. В товариществах с лучшими показателями по расходам удовлетворенность жителей качеством жизни возросла, а платежи намного снизились.



Союз квартирных товариществ Эстонии образован в 1996 году. В настоящее время в него входят более 1 400 квартирных товариществ.

### ОПРОС

#### КАКИЕ РАСХОДЫ НА ОТОПЛЕНИЕ В ВАШЕМ ДОМЕ?

**Антс ОТС,**  
член правления КТ Nurme 2

В доме 13 лет назад была установлена своя газовая котельная, стоимость отопления примерно 1 евро/м<sup>2</sup>.

**Сирье ПЯСС,**  
председатель правления КТ Sera 11

В нашем доме, построенном в 1970-е годы, 55 квартир. Мы провели комплексную реновацию, получили для этого пособие в размере 35 % стоимости работ. После реновации расходы снизились: в феврале они составляли 0,64 евро/м<sup>2</sup>, в то время как в соседнем нереновированном доме — 1,46 евро/м<sup>2</sup>.

**Силья ЛИИБЕРТ,**  
председатель правления  
КТ Vasara 14

В нашем доме 40 квартир, дом имеет тип общежития и много общественных площадей. Фасад и крыша реновированы, по сравнению с предыдущим периодом мы экономим около одной пятой от прежних расходов. В феврале за отопление заплатили 0,7 евро/м<sup>2</sup>.